



## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 205 „Westerndorf Am Wasen“

### Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### 1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel der Planung ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geregelte und zielführende städtebauliche Entwicklung sowie die Erhaltung und Stärkung eines noch in Teilen intakten Ortsbildes sowie der Wahrung der einzigartigen Identität. Hierbei soll die historisch gewachsene dörfliche Struktur des Ortsteiles, welche auch durch die landwirtschaftlichen Betriebe und die naturräumliche Lage charakterisiert wird, erhalten bleiben. Charakteristisch für das Plangebiet sind zudem Grün- und Freiflächen, welche auch zukünftig in dieser Form erhalten bzw. vorhanden sein sollen.

Eine Mindestgröße der Baugrundstücke im Dorfgebiet und die Grundstücksgröße für Doppelhaus-hälften werden festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um eine Zersiedelung und den Verlust des dörflichen Charakters zu verhindern.

Um ein verträgliches Maß an Verkehrsaufkommen im Dorfgebiet zu halten, wurde festgelegt, dass bei Neubau, Umbau oder Ersatzbau je einer Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen und je freistehendem Einzelhaus maximal drei Wohnungen zugelassen werden. Für größere Einzelhäuser mit einer Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von mehr als 300 m<sup>2</sup> sind maximal 8 Wohnungen in einem Wohngebäude zugelassen. Daneben ist bei der Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben auch darauf zu achten, dass die Eigenart des Dorfgebiets als ein gemischtes Gebiet, mit einem Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen, gewahrt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch gesetzliche Bestimmungen geregelt ist, dass ein Bestandschutz für vorhandene Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und deren Zufahrten gegeben ist, soweit diese baurechtlich genehmigt sind. Der Bestandschutz besteht bis zur Neubebauung des Grundstückes bzw. bis zu wesentlichen baulichen Veränderungen der bestehenden Gebäude.

#### 2. Verfahrensablauf

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205 „Westerndorf Am Wasen“ und den Erlass einer Veränderungssperre gemäß §14 BauGB beschlossen.

Die Veränderungssperre wurde mit Erscheinen des Amtsblattes Nr. 08 vom 15.03.2022 rechtskräftig. Die Veränderungssperre gilt nach ihrer Inkraftsetzung für die Dauer von 2 Jahren und tritt nach Ablauf der zwei Jahre außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern und der

Stadtrat hat die erste Verlängerung der Veränderungssperre in der Sitzung am 31.01.2024 beschlossen, welche mit Erscheinen des Amtsblattes Nr. 04 vom 13.02.2024 rechtskräftig wurde. So mit wurde die Veränderungssperre gemäß §17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert und endet am 15.03.2025.

In seiner Sitzung vom 27.07.2024 hat der Stadtrat den Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 205 „Westerndorf Am Wasen“ in der Planfassung vom 14.05.2024 für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit freigegeben. Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 10.07.2024 bis einschließlich 21.08.2024 durchgeführt.

In der Sitzung vom 23.10.2024 hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 205 „Westerndorf Am Wasen“ in der Planfassung vom 17.10.2024 samt Begründung und Umweltbericht gleichen Datums für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit freigegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 29.10.2024. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 30.10.2024 bis einschließlich 11.12.2024.

### **3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte folgendermaßen:

- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte mit Anschreiben vom 09.07.2024 und fand in der Zeit vom 10.07.2024 bis einschließlich 21.08.2024 statt.
- die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte mit Anschreiben vom 29.10.2024 und fand vom 30.10.2024 bis einschließlich 11.12.2024 statt.

Die wesentlichen vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt berücksichtigt. Die Auflistungen sind auf die wesentlichen relevanten Punkte beschränkt. Eine sich wiederholende Argumentation bzw. Aufzählung der Belange wurde nach Möglichkeit vermieden. Die detaillierte Behandlung der Stellungnahmen kann den Stadtratsbeschlüssen vom 23.10.2024 (Billigungs- und Auslegungsbeschluss), und vom 26.02.2025 (Satzungsbeschluss) entnommen werden.

#### **3.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

- Die Regierung von Oberbayern weist auf das vorhanden sein eines Überschwemmungsgebietes und die Lage in einem wassersensiblen Bereich hin. Es wird um Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim gebeten.  
Zudem wird von der Regierung von Oberbayern darauf hingewiesen, dass die Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden soll, da der Bereich nördlich und östlich der Straße gem. RP 18 B I 3.1.3 Z im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 22 „Feuchtgebiete südlich von Kolbermoor einschließlich Kaltental“ liegt.  
Die Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und der unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt und sie haben sich im Rahmen der Verfahrens geäußert. Im Umweltbericht wird ebenfalls auf die berührten Belange der Regionalplanung hingewiesen.
- Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist darauf hin, dass durch die Planung Geogefahren berührt werden, da an einem Steilhang des Kehlgrabens eine mögliche Gefährdung durch Hangrutschungen bei Starkregenereignissen eintreten kann.  
Da die Uferbereich und die Umgebung des Kehlgrabens als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt sind, werden die Hinweise und die Handlungsempfehlungen zur Kenntnis genommen.
- Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim meldet, dass das Überschwemmungsgebiet der Kalten derzeit neu berechnet wird. Erste Ergebnisse zeigen, dass die Bereiche nördlich der Straße „Am Bach“ bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis ( $HQ_{extrem}$ ) und einem Extremereignis ( $HQ_{extrem}$ ) überflutet werden. Es sollen daher bauliche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden. Es wird empfohlen, die Gebäude ausreichend hoch, über das umliegende Gelände hinaus, wassererdicht zu errichten.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, werden keine Festsetzungen zu Höhen getroffen. Im Teil C II 7. Hochwasserschutz wird auf die vom Wasserwirtschaftsamt genannten Punkte (hochwasserangepasstes Bauen und Hochwasserschutzfibel) hingewiesen.

- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg gibt an, dass ihre Belange derzeit nicht berührt sind. Bei einem Hinweis auf Belastungen wird um Absprache gebeten, da dies ggf. eine neue Bewertung notwendig machen würde.  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist auf ein Bodendenkmal im Planungsbereich hin.  
Sowohl das Bodendenkmal als auch die im Umgriff des Bebauungsplans vorhandenen Bau- denkmale sind im Bebauungsplan sowohl im Plan als auch im Text beschrieben. Auf die gesetzlichen Grundlagen und Handlungsanweisungen wurde hingewiesen.
- Das staatliche Bauamt Rosenheim meldet, dass die im Vorentwurf neu geplanten Baum- pflanzungen entlang der St 2010 zu verwerfen sind, da sie auf Dauer keinen ausreichenden Verkehrslichtraum gewährleisten.  
Die geplanten Neupflanzungen wurden aus der Planzeichnung entfernt.
- Die Untere Naturschutzbehörde gibt Anregungen zu den textlichen Festsetzungen. Hier soll unter Punkt 6.1 ergänzt werden, dass mindestens 50 % der zu pflanzenden Gehölze aus heimischen Arten zu wählen ist. Hierzu wird vorgeschlagen, unter Punkt Teil V'C II 4.2 die zulässigen Gehölze in heimische und nicht heimische Gehölze zu unterscheiden. Zudem soll die Formulierung unter Punkt Teil C II 4.4 ergänzt werden („besonders und streng ge- schützte Arten“).  
Alle Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde wurden berücksichtigt und umgesetzt.
- Die Regierung von Oberbayern, Abteilung Naturschutz, weist darauf hin, dass erst die Realisierung von Bauvorhaben geeignet ist, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen. Sollten die im Vorentwurf des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG (Nr. 4.4) nicht genügen, ist die höhere Naturschutzbehörde an der Regierung von Oberbayern miteinzubeziehen und ein Antrag auf artenschutzrechtlicher Genehmigung zu stellen.  
Zudem weist die Regierung auf das nördlich angrenzende FFH-Gebiet „Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenau“ hin. Bei Bebauung wäre aufgrund der räumlichen Nähe eine FFH- Vorprüfung notwendig.  
Ebenso wird auf die im Geltungsbereich vorhandenen biotopkartierten Gehölze hingewiesen und eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.  
Der aufgeführte Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist im Vorentwurf des Bebauungsplans bereits in „Teil C II 4.4.“ aufgeführt.  
Ebenso ist eine Abstimmung der Planung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgt.  
Der Bebauungsplan beansprucht keine neuen Flächen (FFH-Vorprüfung), da er im Norden eine weitere Entwicklung vermeidet. Es sind durch den Bebauungsplan unmittelbar keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten. Es können jedoch Auswirkungen entstehen, wenn auf der Ebene der Baugenehmigung Bauvorhaben in Nähe zum FFH-Gebiet beantragt werden. Daher wird der Hinweis an die zuständigen Fachämter weitergegeben und zur Kenntnis genommen. Es soll darauf geachtet werden, dass vor einer Bebauung im Gel- tungsbereich mit Nähe zum FFH-Gebiet potenzielle Auswirkungen geprüft werden und im Einzelfall eine FFH-Vorprüfung erfolgt.
- Die Handwerkskammer für München und Oberbayern gibt an, dass sich keine Nachteile und Beeinträchtigungen für bereits gewachsene Strukturen im Plangebiet durch evtl. neu hinzukommende Nutzungen ergeben sollen.  
Da es sich bei der Art der Nutzung im ein Dorfgebiet (MD) handelt, wird vorrangig auf die landwirtschaftlichen Betriebe und der Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht genommen.
- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim weist auf die allgemeine Baumwurfgefahr hin bei Waldbäumen mit einer Höhe von > 25m.  
Die Regelungen des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) und des Bayerischen Waldgesetzes

(BayWaldG) sollen beachtet werden und in den jeweilig nachfolgenden Bauantragsverfahren Anwendung finden.

### 3.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

- Die Untere Denkmalschutzbehörde wendet ein, dass die Tatsache, dass es sich beim Bebauungsplan Nr. 205 um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt im Satzungstext erwähnt werden sollte.  
Es wird in der dem Bauleitplanverfahren zugehörigen Begründung (§ 2a BauGB) unter der Ziffer „2. Verfahren“ beschrieben, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt.
- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist aufgrund des integriertem Waldstück und des im Norden angrenzenden Waldes auf die allgemeine Baumwurfgefahr von Waldbäumen mit einer Höhe von > 25 m hin.  
Die vorgenannten Regelungen des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) und des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) sollen beachtet werden und in den jeweilig nachfolgenden Bauantragsverfahren Anwendung finden.
- Die Regierung von Oberbayern, Abteilung Naturschutz regt an, dass durch eine fachkundige Person zu klären ist, ob besonders geschützte Arten (wie Fledermäuse, Vögel etc.) in dem betroffenen Gebiet (z.B. in oder an Gebäuden) vorkommen. Kann trotz Artenschutzmaßnahmen die Erfüllung von Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden, ist vor Maßnahmenbeginn bei der Regierung von Oberbayern eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.  
2. Hinsichtlich der Nähe zum FFH-Gebiet „Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenaue“ verweiset die Regierung auf ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 20.08.2024.  
In den Hinweisen unter „Teil C II 4.4“ ist folgendes ergänzt worden: „Kann trotz Artenschutzmaßnahmen die Erfüllung von Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden, ist vor Maßnahmenbeginn bei der Regierung von Oberbayern eine artenschutz-rechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.“  
Der Bebauungsplan beansprucht keine neuen Flächen (FFH-Vorprüfung), da er im Norden eine weitere Entwicklung vermeidet. Es sind durch den Bebauungsplan unmittelbar keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten. Es können jedoch Auswirkungen entstehen, wenn auf der Ebene der Baugenehmigung Bauvorhaben in Nähe zum FFH-Gebiet beantragt werden. Daher wird der Hinweis an die zuständigen Fachämter weitergegeben und zur Kenntnis genommen. Es soll darauf geachtet werden, dass vor einer Bebauung im Gelungsbereich mit Nähe zum FFH-Gebiet potenzielle Au-wirkungen geprüft werden und im Einzelfall eine FFH-Vorprüfung erfolgt.

### 4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte folgendermaßen:

- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) fand in der Zeit vom 10.07.2024 bis einschließlich 21.08.2024 statt.
- die öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) fand in der Zeit vom 30.10.2014 bis einschließlich 11.12.2024 statt.

Die wesentlichen vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden wie folgt berücksichtigt. Eine sich wiederholende Argumentation bzw. Aufzählung der Belange wurde nach Möglichkeit vermieden. Die Auflistungen sind auf die wesentlichen relevanten Punkte beschränkt. Die detaillierte Behandlung der Stellungnahmen kann den Stadtratsbeschlüssen vom 23.10.2024 (Billigungs- und Auslegungsbeschluss), und vom 26.02.2025 (Satzungsbeschluss) entnommen werden.

## 4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

- Seitens des Bürgers wird angegeben, dass aufgrund des Bebauungsplanes von einem Bevölkerungswachstum in Westerndorf Am Wasen ausgegangen werden kann, weshalb folgende Punkte eingeplant werden sollten: Kinderspielplatz, Wertstoffinsel, öffentliche Toilette, Flächen für die Allgemeinheit mit Aufenthaltsqualität, Dorfplatz, verkehrsberuhigte Bereiche, Bushaltestellen, Schülerverkehr, bauliche Gestaltung der Ortsdurchfahrt, Gehweg, Radweg zwischen Pang und Kreuzstraße.

Durch den Bebauungsplan werden keine Neubauflächen ausgewiesen werden, sondern er bezieht sich auf den Bestand und soll bauliche Verdichtungen und Ergänzungen ermöglichen. Die Vorschläge des Bürgers werden als positiv angesehen, können aber im Rahmen des Bebauungsplans und dessen Planungsziel nicht unmittelbar umgesetzt werden. Die genannten Punkte werden aber an die entsprechenden Fachbereiche weitergeleitet.

## 4. 2 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

- Seitens des Grundstückseigentümers werden Einwendungen zu folgenden Themen vorgelegt:
  - *Flächen mit Bindungen für Bepflanzung:* es werden zwei Flächen des Grundstückseigentümers als solche Flächen festgesetzt. Zudem liegt dem Eigentümer eine Baugenehmigung vor, aus der hervorgeht, dass die als zu erhalten gekennzeichneten Bäume entfernt werden dürfen. Eine Ersatzpflanzung ist angeordnet
  - *Festsetzung der maximalen Anzahl von Wohneinheiten:* Es sollen aufgrund der vorliegenden Baugenehmigung des Grundstückseigentümers, auf seinem Grundstück 11 Wohneinheiten zulässig sein.
  - *Festsetzung von Mindestgrößen von Grundstücken:* Der Bebauungsplan setzt Mindestgrößen der Grundstücke fest. Hiervon macht er eine Ausnahme, wenn das betreffende Baugrundstück schon vor Satzungsbeschluss bestanden hat. Es wird vom Grundstückseigentümer beantragt, auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens abzustellen.
  - *Festsetzung der Dachneigung:* Es sei unzulässig, den Inhalt der Festsetzung von äußereren Gegebenheiten, wie einem vorhandenen Bestand, abhängig zu machen.

Der Hinweis auf abgängige Bäume und den dafür zu erbringenden Ausgleich deckt sich mit der Festsetzung im Inhalt. Unabhängig davon befindet sich im Bereich (überlagert) ein Biotop „RO-1067“ aus der Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt. Hier stellt sich die Frage, inwieweit hierfür eine Artenschutzprüfung erfolgt ist und eine Ausnahme von der unteren Naturschutzbehörde genehmigt wurde. Auf Basis der Abgrenzung des Biotops wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Die festgelegte Ortsrandeingrünung ist am Ortsrand gelegen und stellt u.E. schon eine solche dar. Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Teil des Grundstücks als ortsrandsprägende Grünfläche dargestellt. Im Übrigen ist festgelegt, dass im Bereich der festgesetzten Fläche ein grüner Charakter erhalten bleibt, also genau so, wie es derzeit im Bestand der Fall ist. Einer Umsetzung des im Bauantrag eingereichten Freiflächengestaltungsplans stehen die Festsetzungen nicht entgegen.

Anlass der Bebauungsplanaufstellung war unter anderem die Bestimmung einer verträglichen Anzahl neu hinzukommender Wohneinheiten. Es wurde eine planerisch abgewogene Größe für den gesamten Geltungsbereich vorgeschlagen und vom Stadtrat als Planungsziel beschlossen. Das genehmigte Vorhaben kommt einem Bestand gleich. Zukünftige nachfolgende Bauvorhaben würden jedoch nach dem Bebauungsplan beurteilt.

Das eigentliche allgemeine langfristige Planungsziel soll nicht durch eine einmalige Einzelfallentscheidung aufgeweicht werden. Die Festsetzung soll beibehalten werden.

Bei der Festsetzung zur Mindestgröße von Grundstücken wurde der Zeitpunkt „Satzungsbeschluss“ bewusst gewählt, da nach Satzungsbeschluss (meist zeitgleich mit Abwägung Offenlage) keine Veränderungen inhaltlich mehr erfolgen und mögliche Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich nicht widersprechen. Die sog. § 33er Reife (§ 33 BauGB) wäre dann ggf. gegeben, so dass Bauvorhaben auch vor Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässig sein können.

Der Festsetzung zur Dachneigung liegt Art. 81 Abs. Nr. 1 BayBO als Ermächtigung zu Grunde. Dieser besagt: „Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen: 1. über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes (...“

Im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans sind folgende Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung formuliert:

„Ziel der Planung ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine geregelte und zielführende städtebauliche Entwicklung sowie die Erhaltung und Stärkung eines noch in Teilen intakten Ortsbildes sowie der Wahrung der einzigartigen Identität zu schaffen.“ Es soll die besondere Eigenart des Ortes, geprägt durch vorhandenen und ehemalige landwirtschaftliche Betriebe, erhalten werden.

- Der Grundstückseigentümer teilt mit, dass ein im Plan als anzupflanzend dargestellter Baum nicht umsetzbar ist, da sich an dieser Stelle ein unterirdischer Gastank befindet. Ein weiterer als zu erhalten gekennzeichneter Baum ist bereits nicht mehr vorhanden.  
Es ist im Bebauungsplan unter Teil B Ziffer 7.5 festgelegt, dass durch Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen in ihrem Standort geringfügig in jeder Richtung variieren können. Der im rückwärtigen Bereich gelegene Baum ist noch nicht lange entfernt. Nach der Baumschutzverordnung der Stadt Rosenheim wäre für die Entfernung des Baumes eine Befreiung erforderlich.

## 5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 193 „Grünfeldstraße Ost“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Die Ergebnisse dieser Studie sind im Umweltbericht nach § 2a BauGB zusammengefasst. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Inhalte der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter.

Da der Bebauungsplan in diesem Fall keine spezifische bauliche Entwicklung darstellt beschränkt sich der Umweltbericht auf eine ausführliche Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie auf eine Bewertung der Umweltauswirkung der dargestellten Planungen und Nutzungsregelungen sowie der geplanten Festsetzungen soweit sie die Schutzgüter betreffen.

Da der Bebauungsplan vor allem Festsetzungen und Hinweise enthält, welche den Bestand festsetzen und die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Pflanzen und Tiere schützen und stärken sollen, ergeben sich für restlichen Schutzgüter keine oder nur geringe Betroffenheiten.

Es werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben, die beachtet werden müssen:

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden:

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß.
- Öffentliche und private PKW-Stellplätze sowie befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengitter-steine, Dränplaster oder Pflaster mit Rasenfugen).
- Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Fläche:

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser:

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß.
- Öffentliche und private PKW-Stellplätze sowie befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengitter-steine, Dränplaster oder Pflaster mit Rasenfugen).
- Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern und darf nicht in die Kanäle eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser sind vom Bauherrn zu erstellen.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima/Luft:

- Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern kann entstehende Stäube binden und der Aufheizung der versiegelten Flächen entgegenwirken (nur bedingt mikroklimatisch und lufthygienisch wirksam).
- Bei der Anordnung von mehreren Stellplätzen ist ab 4 Stellplätzen ein mindestens 2,0 m breiter Bepflanzungsstreifen mit einer Baumpflanzung anzulegen. Die Verschattung verhindert eine (mikroklimatische) Aufheizung der Flächen.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen/Tiere:

- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Laubbäumen und Laubgehölzen (Pflanzen-vorschläge siehe in den Textfestsetzungen im Teil C unter Hinweise Ziffer 4.2.) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen.
- Je 300 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum (Pflanzenvorschläge siehe in den Textfestsetzungen im Teil C unter Hinweise Ziffer 4.2.) zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume und vorhandene Bäume können hierbei angerechnet werden.
- Bei der Anordnung von mehreren Stellplätzen ist ab 4 Stellplätzen ein mindestens 2,0 m breiter Be-pflanzungsstreifen mit einer Baumpflanzung anzulegen.
- Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. Es sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z. B. Baumroste).
- Der festgesetzte Bestand von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die durch Planzeichen und textliche Festsetzungen festgesetzten Neupflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese zu ersetzen (Pflanzenvorschläge siehe in den Textfestsetzungen im Teil C unter Hinweise Ziffer 4.2, Mindestpflanzqualitäten Gehölzpflanzungen siehe in den Textfestsetzungen im Teil C der Ziffer 6.6).
- Durchführung von Gehölzfällungen oder Ausholzungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen (Oktober-Februar).
- Als Einfriedungen sind nur Holzstaketenzäune oder dicht hinterpflanzte Stabgitterzäune aus Metall oder Maschendraht bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Diese sind ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu erstellen.
- Um zu vermeiden, dass es für einzelne Bauvorhaben zu Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann, sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Belange des Artenschutzes abzuhandeln. Um sicherzustellen, dass sich keine besonders streng geschützten Arten (Fledermäuse, Vögel, etc.) in Gebäuden bzw. Nistplätze an Gebäuden befinden, ist für eine artenschutz-rechtliche Betrachtung eine fachkundige Fachperson heranzuziehen. Das Ergebnis ist bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen, anhand der Bewertung kann die Untere Naturschutzbehörde bei Bedarf geeignete Artenschutzmaßnahmen festlegen.
- Bei der Beleuchtung ist auf eine insektenfreundliche Gestaltung in Form der Minderung der Abstrahlhelligkeit mit der Verwendung von NAV-Lampen (warmes Licht) oder von LED-Be-

leuchtung mit einer maximalen Farbtemperatur von 2700 bis 3000 Kelvin zu achten. Leuchten sollen mit dichten Gehäusen ohne Fallenwirkung auf Insekten ausgestattet sein. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung sollte grundsätzlich ab spätestens 23 Uhr abgeschaltet werden.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Je 300 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum (Pflanzenvorschläge siehe in den Textfestsetzungen im Teil C unter Hinweise Ziffer 4.2.) zu pflanzen. Im Plan festgesetzte Bäume und vorhandene Bäume können hierbei angerechnet werden.
- Geschlossene bzw. blickdichte Einfriedungen wie Mauern oder Gabionen als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig, um Verschattungen oder Beeinträchtigungen der Aussicht zu vermeiden. Stattdessen sollen lichtdurchlässige offene Arten und eine Hinterpflanzung mit Sträuchern oder Hecken gewählt werden.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- Die Baudenkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) und § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht. Im Einzelfall bei der Beurteilung nach §35 besteht eine Ausgleichspflicht nach Bay-KompV.

## **6. Wahl der Planvariante und Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Ziel der Planung ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine geregelte und zielführende städtebauliche Entwicklung sowie die Erhaltung und Stärkung eines noch in Teilen intakten Ortsbildes eines bestehenden historisch gewachsenen Siedlungsgebietes zu schaffen.

Dadurch ergaben sich keine alternativen Planungsüberlegungen.

Stadtplanungsamt Rosenheim, 03.03.2025

gez.  
Stadler